III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5460 *Resolución de 21 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María Nieves García Inda, notaria de Benalmádena, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2023 por la notaria de Benalmádena, doña María Nieves García Inda, con el número 1.858 de protocolo, se formalizó determinada compraventa. En representación de la sociedad compradora (Crosslands Housing Limited) intervenía un apoderado del que la notaria autorizante de la escritura afirmaba lo siguiente: «Acredita su representación en virtud del poder especial otorgado por don L. A. H. como Administrador único de dicha entidad, autorizado por el Notario de Londres, don Manuel Jesús Doña Martín el día 22 de junio de 2022, número 69/2022 de protocolo, manifestando que las facultades conferidas no le han sido suspendidas, revocadas ni anuladas, y que continua la vida legal de su representada y que no han variado los datos identificativos de la misma antes mencionados. Me exhibe dicho poder, redactado a doble columna en inglés y español debidamente apostillado; resultando concedidas facultades especiales para comprar cualquier bien inmueble sito en España, siendo, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas y la forma en que lo han sido, suficientes para el otorgamiento de la escritura a que este instrumento se refiere».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad número diez de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5340/2023, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: escritura otorgada el día veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, ante el Notario de Benalmádena, Málaga, doña María Nieves García Inda, número 1.858 de su protocolo, que se presentó en este Registro telemáticamente a las 12:53 horas del día veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, según el asiento número 290 del Diario 138.

II. Del examen de dicho documento resulta la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

En el título a registrar, comparece don L. A. H., en representación de la entidad Crosslands Housing Limited, en virtud del poder especial otorgado por don L. A. H., como Administrador único de dicha entidad, autorizado por el Notario de Londres, don Manuel Jesús Doña Martín, el día veintidós de junio de dos mil veintidós, número 69/2022 de protocolo, sin que conste que el Notario autorizante haya tenido a la vista copia autorizada u original de dicho poder, y sin que tampoco se haya aportado al título. Defecto subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, la necesaria constancia del juicio legal de suficiencia respecto a las facultades representativas resulta exigido por los siguientes preceptos:

Resulta de aplicación el artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que en sus párrafos 1 y 2 establece: "98.1: En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2: La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.–El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña Identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación".

El alcance que se debería dar a dicho artículo 98 resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2.002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la cual en su Fundamento de Derecho 5 % respecto de la reseña notarial de los apoderamientos, exige constancia del hecho de haber tenido el notario autorizante a la vista copia auténtica de los documentos en que se funde la representación. La anterior resolución ha sido ratificada además por otras resoluciones como las de 4 y 21 de febrero y las de 3, 12, 14, 15 y 16 de marzo, todas ellas de 2005, la posterior de 27 de septiembre de 2006, así como la 19 de marzo de 2007.

Asimismo, deben tenerse en cuenta Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 12 y 13 de septiembre de 2006, y la Resolución de 2 de diciembre de 2010, de cuyos fundamentos de derecho se resalta lo siguiente:

"1. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de

suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado...

2. La citada Resolución de 12 de abril de 2002, respecto de la tarea calificadora que compete al Registrador, afirmó que es necesario que el juicio de suficiencia del Notario incorporare 'los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende'. De ahí que en posteriores Resoluciones se concrete que 'por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro', de suerte que 'si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradicha por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción' (Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002).

Por otra parte, y habida cuenta de la transcendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al 'acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera'. Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001."

Finalmente, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 9 de enero y 3 de julio de 2019 y de Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018 de 20 de Noviembre de 2018, resulta que el registrador debe calificar inexcusablemente que el notario ha ejercido su función, en relación a los apoderamientos relacionados en la escritura autorizada de manera completa y rigurosa y que el juicio por él emitido sea congruente con el contenido del título, para que no queden dudas de la correcta actuación notarial del fedatario.

Por su parte, el Tribunal Supremo, en Sentencia de Casación 378/2.021, de 1 de junio, ha puesto de manifiesto que una correcta interpretación del citado artículo 98 implica que el Registrador debe revisar que el notario ha ejercido de manera rigurosa la valoración de la existencia y vigencia del poder, así como de la suficiencia de las facultades representativas, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que ha valorado rigurosamente tales circunstancias.

Para completar los argumentos expuestos cabe citar la Resolución de 23 de junio de 2.021 de la DGSJFP (BOE 817/21). El Centro Directivo exige que "la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que ese juicio sea congruente con el contenido del título presentado".

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa […]

cve: BOE-A-2024-5460
Verificable en https://www.boe.es

En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Contra la presente nota de calificación […]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 10 a día veintiocho de noviembre del dos veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Nieves García Inda, notaria de Benalmádena, interpuso recurso el 5 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Como fundamentos de derecho la notario recurrente reitera los mismos fundamentos alegados por el Registrador en su calificación.

En la escritura calificada consta reseñado el poder en los términos que exige el artículo 98 de la ley 24/2001 y la doctrina de la Dirección General y del Tribunal Supremo citada en la calificación:

Se ha indicado que la representación deriva de un poder notarial, quien lo ha otorgado y el cargo del mismo al ser una sociedad, fedatario autorizante, la fecha de autorización y el número de protocolo; se ha hecho constar como ésta redactado (doble columna) y al ser un documento autorizado por fedatario extranjero que está debidamente apostillado; se hace constar que se le exhibe a la notario el poder mismo del que resulta representación, que del mismo resultan facultades para comprar, facultades que son congruentes con el otorgamiento y consta el juicio de suficiencia del Notario, tanto en relación al contenido del poder como a la forma en que ha sido otorgado.

Al tratarse de un poder inglés no se aporta copia del mismo dado que en el derecho anglosajón circula el documento original. Por ello no ha sido exhibida la copia autorizada al notario sino el poder mismo, y por ello se hace constar expresamente en el título calificado que "me exhibe dicho poder" no una fotocopia, sino el poder mismo que se ha reseñado: un poder notarial, no un poder privado, ni una legitimación notarial, ni un testimonio, sino un poder especial autorizado por un Notario de Londres y debidamente apostillado. De hecho si no hubiera tenido a la vista el poder mismo no se podría haber hecho juicio de suficiencia ni de equivalencia, ni se podría haber indicado que estaba debidamente apostillado, porque "la forma" en que habrían sido acreditadas las facultades no sería suficiente.

Fundamenta su calificación el registrador en que en las Resoluciones por el citadas se exige que en la reseña conste que el notario ha tenido a la vista copia auténtica de los documentos en que se funde la representación, y no hay documento más auténtico que propio poder del que emana la representación, y la notario dice haber tenido a la vista no una copia sino el poder mismo.

Cuando se trata de poderes autorizados por Notario español, al no circular el poder original sino la copia del mismo, hay que especificar si la copia presentada al notario es la autorizada o la simple, porque es la copia autorizada la que circula como documento para acreditar representación. Precisamente en el mismo título calificado la representante de la parte vendedora acredita su representación en virtud de un poder especial otorgado ante notario español, y expresamente se hace constar: "Tengo a la vista copia autorizada de dicho poder pero no se especifica copia autorizada "original", porque lo que tiene la notario delante es la copia autorizada original no una fotocopia de la misma. En el caso de la representación por poder notarial autorizado por notario inglés, al circular en el tráfico jurídico el propio poder notarial, la notario ha hecho constar que tiene a la vista "dicho poder", poder notarial que ha reseñado, no una fotocopia del mismo.

La notaria no especifica que el poder que tiene a la vista es "el original" como tampoco se especifica que la copia autorizada que tiene a la "la original" y no una fotocopia. El juicio de suficiencia se hace sobre el documento original como no podría ser de otra manera, igual que se identifica a los comparecientes por sus documentos de identidad originales, especifica que tengo a la vista el documento de identidad "original".

No entiende tampoco la notario que suscribe referencia que hace Registrador calificación "sin que tampoco se haya aportado al título". Ninguna norma exige que se acompañe al título el poder reseñado en la misma ni que dicho poder se aporte al Registro de la Propiedad para su inscripción. Y el hecho de su aportación no añadiría ni modificaría el juicio de suficiencia de la notario que ya consta en el título y sobre el cual debe el Registrador calificar el documento.

Por último siguiendo la doctrina de la Dirección General la exigencia de aclaración de un documento por parte del Registrador, dados los perjuicios que puede comportar la falta de inscripción, ha de proporcionalmente justificada por imprecisión, oscuridad o contradicción real, que no la aparente, de un documento. Y en el caso de la presente escritura puede deducirse, y más con el conocimiento que tiene el Registrador, (quien ya ha calificado e inscrito escrituras autorizadas por la notario que suscribe, con el mismo juicio de suficiencia sobre poderes autorizados por notario inglés), que lo que se le ha exhibido a la notario es un poder notarial, es decir un documento público, y que la notario ha tenido a la vista el poder original, dado que ha reseñado el poder y ha dicho que se le exhibe dicho poder.»

IV

Por escrito de fecha 19 de diciembre de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y, de la Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985,1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de

octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15 y 28 de noviembre de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en la cual, respecto de la representación de la entidad compradora, la notaria autorizante expresa que el compareciente: «Acredita su representación en virtud del poder especial otorgado por don L. A. H. como Administrador único de dicha entidad, autorizado por el Notario de Londres, don Manuel Jesús Doña Martín el día 22 de junio de 2022, número 69/2022 de protocolo […] Me exhibe dicho poder, redactado a doble columna en inglés y español debidamente apostillado; resultando concedidas facultades especiales para comprar cualquier bien inmueble sito en España, siendo, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas y la forma en que lo han sido, suficientes para el otorgamiento de la escritura a que este instrumento se refiere».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque en dicha escritura no consta que la notaria autorizante «haya tenido a la vista copia autorizada u original de dicho poder, y sin que tampoco se haya aportado al título».

La notaria recurrente alega, en síntesis, que, al tratarse de un poder inglés, no se aporta copia del mismo dado que en el derecho anglosajón circula el documento original. Añade que ninguna norma exige que se acompañe al título el poder reseñado en la misma ni que dicho poder se aporte al Registro de la Propiedad para su inscripción.

2. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento autentico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias números 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y

pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una "reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada"».

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral "a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación".»

3. Ciertamente, podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero, precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye

a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Así, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exige el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible (vid. Resoluciones de 22 de julio y 16 y 17 de noviembre de 2021).

Por ello, tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles, se exige que el notario autorizante que emite el juicio de suficiencia haga constar que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es la copia autorizada de la escritura (o mediante examen directo de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Tampoco puede considerarse suficiente el hecho de que el notario autorizante exprese que emite el juicio de suficiencia «previo examen del título público exhibido», pues, según las distintas acepciones del este término, pudiera comprender, por ejemplo, el testimonio notarial de una copia autorizada de la escritura de apoderamiento, el cual no equivale a tal copia a los efectos establecidos en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001 (cfr., entre otras, las Resoluciones de 15 febrero 1982, 19 noviembre 1985 y 17 febrero 2000).

No obstante, en el presente caso se trata de un documento de poder inglés que –como afirma certeramente la notaria recurrente– circula como documento original con la firma de los otorgantes, y no en copia auténtica. Por ello, debe considerarse suficiente que el notario afirme que ha tenido a la vista, o se le ha exhibido, ese documento de poder extranjero –sin necesidad de añadir que no sea una reproducción o copia de este–.

Por lo demás, respecto de la referencia que el registrador incluye en su calificación al hecho de que el documento de poder «tampoco se haya aportado al título», no cabe sino recordar que, como resulta inequívocamente del inciso final del apartado segundo del mismo artículo 98 de la Ley 24/2001, el registrador no puede «solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2024-5460
Verificable en https://www.boe.es